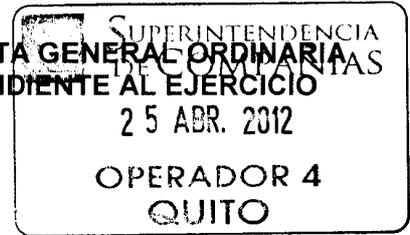


**INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE ACCIONISTAS DE CAVSTATES S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ECONOMICO 2011**



SEÑORES ACCIONISTAS:

En cumplimiento de los estatutos de la empresa y de disposiciones legales vigentes, nos permitimos poner en consideración de la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas, el informe anual de actividades y resultados de CAVSTATES S.A. por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

AMBIENTE INTERNACIONAL

La economía mundial ha retomado su ritmo de crecimiento, impulsada por los países emergentes, especialmente China e India, cuyo incremento del PIB en el 2011 ha superado, en promedio, el 8%. EU por su parte, ha contribuido a esta recuperación, reactivando paulatinamente el consumo interno, estabilizando el sistema financiero y manteniendo bajo control la inflación y las tasas de interés. En Europa se han hecho visibles los efectos de la crisis financiera mundial en este año, al punto de poner en riesgo la continuidad de la unión europea. Ha sido necesario el aporte de los países más fuertes de la eurozona para evitar el colapso de Grecia y el efecto contagio a Irlanda, Portugal, España e Italia.

El año 2012 se vislumbra como de recuperación económica moderada, que puede verse alterado por una posible profundización de la crisis en Europa. Según estimaciones de la ONU el PIB mundial crecería en 2,6% en este año y en 3,2% en el 2013; EU lo haría en 1,5% y 2,0%; mientras que la UE llegaría a duras penas a 0,7% y a 1,7%. Para el conjunto de países en desarrollo se estima un desempeño de 5,4% en el 2012 y de 5,8% en el 2013; para China e India, se mantendría entre 8% y 9% en los dos años siguientes. Habrá que estar atentos a las señales que se podrán evidenciar en el tipo de cambio (dólar vs euro), en la liquidez y el endeudamiento.

ENTORNO NACIONAL

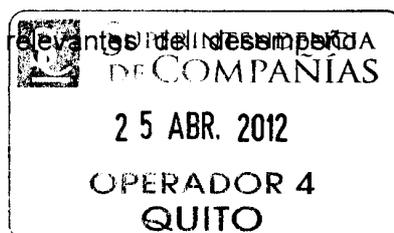
En el país, se puede observar que existe una recuperación de la economía, hubo un incremento del precio del petróleo que se cotiza a 97 usd el barril; las exportaciones no petroleras crecieron en un 17% ; y la recaudación tributaria también tuvo un incremento;

lo que dio al Estado mayor liquidez para dar cumplimiento a sus proyectos presupuestados.

A pesar de la imposición de restricciones a las importaciones de ciertas partidas (Ckd's), en el último cuatrimestre del año las importaciones en su conjunto, crecieron en más del 20%; de igual manera se incrementaron los depósitos y las operaciones del sistema financiero. Según cifras preliminares, el crecimiento económico de este año (PIB) superará el 7%, con una contribución del sector de la construcción del 17%, impulsado por la inyección de crédito hipotecario del Biess.

Las tasas de interés se mantuvieron estables, con recursos de crédito suficientes para todos los sectores de la economía. La inflación fue una consecuencia de esta mayor liquidez interna y del incremento de precios de los productos importados (IPC 5,4%). La tasa de desempleo abierto, según cifras oficiales, se redujo al 5% y se avanzó en los indicadores de disminución de la pobreza.

En el cuadro siguiente se muestran los indicadores más relevantes del desempleo económico en el 2011 y las previsiones para el 2012.



VARIABLES MACROECONOMICAS

RUBROS / Periodo	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
Población (miles)	13.605	13.810	13.948	14.155	14.404	14.780
Producto Interno Bruto (millones)	45.504	54.209	52.022	57.978	65.945	71.880
Crecim. PIB Total %	2,00	7,20	0,40	3,60	6,50	5,35
Crecim. PIB Industria %	4,90	8,10	- 1,50	6,70	6,20	9,36
Crecim. PIB Constr %	4,50	13,85	5,37	6,65	14,00	5,50
PIB Percapita	3.366	3.808	3.669	4.069	4.578	4.962
Inflacion Ecuador %	3,3	8,8	4,3	3,3	5,4	4,5
Inflacion EE.UU %	2,9	3,8	- 0,3	1,4	2,9	2,5
TASAS DE INTERES						
Activa Referencial	10,70%	9,16%	9,19%	8,68%	8,17%	8,20%
Prime	7,30%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Pasiva Referencial	5,60%	5,09%	5,24%	4,28%	4,53%	4,50%
libor (90d)	4,70%	1,40%	0,25%	0,30%	0,58%	0,40%
ENDEUDAMIENTO						
Deuda sobre PIB %	30,00%	28,00%	20,00%	20,00%	23,00%	25%
Riesgo País (puntos) EMBI	650	5.000	743	800	805	750
RILD (millones)	3.500	4.472	3.792	3.831	3.380	3.500
DESEMPLEO	6,10%	7,50%	7,90%	6,10%	5,50%	5,10%
Dólar /Euro	1,46	1,41	1,43	1,33	1,30	1,33
Precio Petróleo barril USD	57	85	68	73	97	95
Remesa Migrantes (millones)	3.088	2.822	2.495	2.324	2.400	2.400

Fuente: Estadísticas BCE y Proyecciones Análisis semanal

El gobierno, continúa fortaleciéndose como motor de la economía; a través de disposiciones legales ha logrado una mayor participación en los sectores estratégicos como petróleo, energía, telecomunicaciones y sector financiero.

La presión tributaria continuará en el 2012, año en el que se sentirá el mayor impacto del incremento del Impuesto a la Salida de Divisas, los mayores impuestos contemplados en la última reforma tributaria y los efectos por la aplicación de las Niif's.

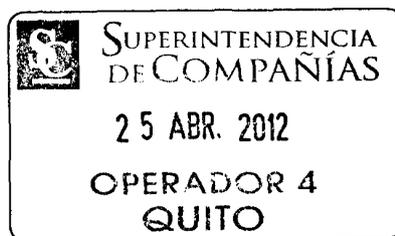
El 2012 se perfila como un año de crecimiento económico, aunque menor que el del 2011, donde el precio del petróleo, el desenlace de la crisis internacional (UE) y la relación cambiaria del dólar/euro serán factores determinantes.

Se estima que el aumento de precios de bienes y servicios (inflación) se mantendrá por debajo del 5%, de igual manera el crecimiento del PIB. El actual nivel de endeudamiento, permite recurrir a deuda externa (China) para suplir eventuales faltas de liquidez. No se contempla recurrir a fondos del less este año.

En resumen, el panorama macroeconómico para el 2012 se caracterizará por:

Aspectos positivos:

- Tasas de interés controladas
- Deuda pública manejable
- Inflación controlada
- Precio del petróleo alto
- Inversiones en electricidad y minería
- Disponibilidad de crédito (Biess)



Aspectos negativos:

- Incertidumbre política
- Poca apertura (ATPDA) y acuerdos comerciales
- Creciente gasto público
- Mantenimiento de subsidios
- Crisis internacional (UE)
- Remesas de migrantes estancadas

6

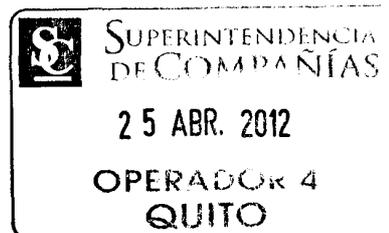
CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2011, la administración ha dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones y disposiciones de la Junta General de Accionistas, conforme lo establecen los estatutos de la empresa y las entidades de control.

HECHOS IMPORTANTES (EXTRAORDINARIOS) PRODUCIDOS EN EL AÑO 2011

Durante este ejercicio económico se logró ganar la apelación al juicio que mantenía el Municipio de Quito en contra de CAVSTATES S.A. por la expropiación del terreno adjunto a la Av. Simón Bolívar, y que está siendo ocupado por la Federación Ecuatoriana de Fútbol. A través de esta apelación se logró un incremento en el valor por m2 de terreno logrado en el 2010.



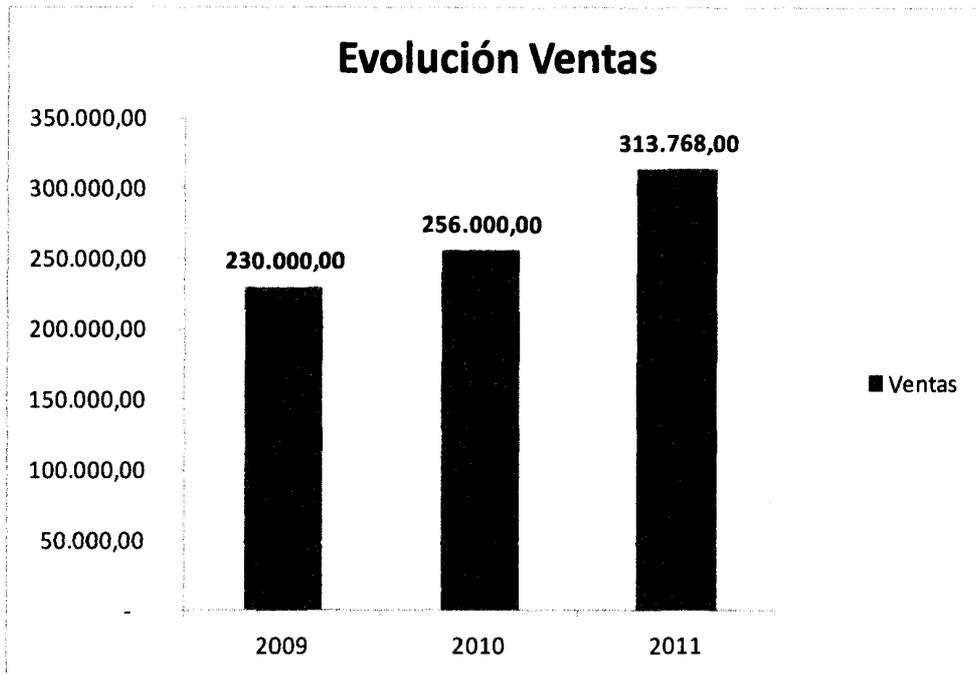
SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

Al realizar la comparación de los Balances de Situación correspondientes a los años 2010 y 2011 adjuntos a este informe, se pueden identificar un decremento en otras cuentas por cobrar, producto del pago por parte del Municipio por la expropiación del inmueble propiedad de CAVSTATES.

En lo que respecta a los pasivos se observa un incremento de las obligaciones bancarias producto del nuevo préstamo con el Banco del Pichincha por un valor de \$ 2.950.000.

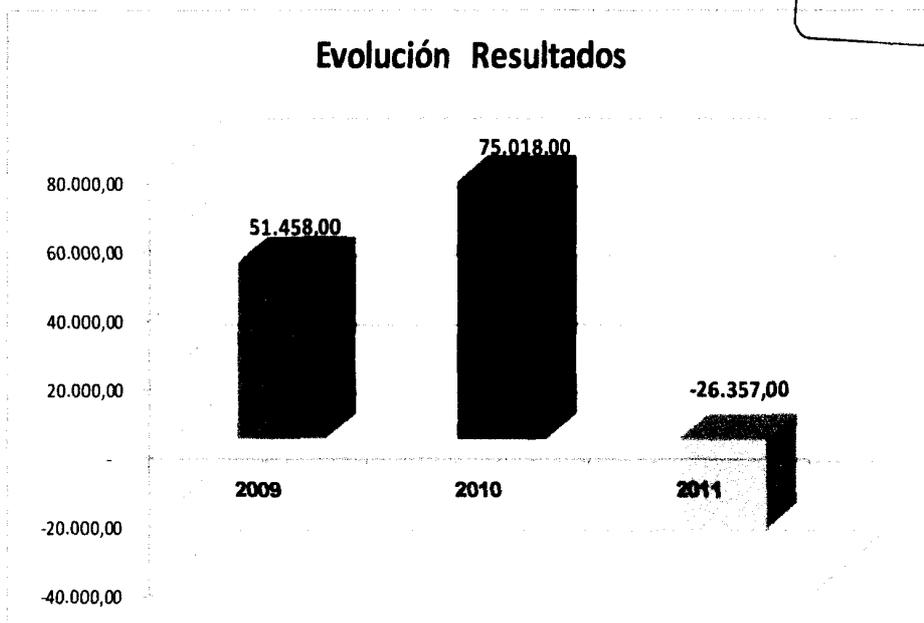
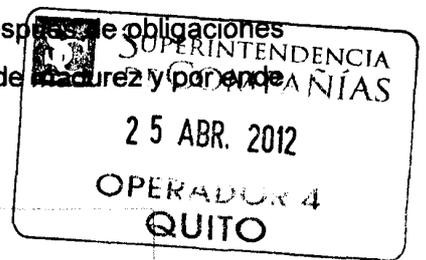
Al realizar el análisis comparativo de los Estados de Resultados de los años 2010 y 2011 se puede observar que las ventas se han incrementado en un 22.5 %, esto debido al incremento en el valor del arriendo

CS



Por otra parte los Gastos administrativos y financieros han disminuido en un 0.30% lo que indica un mejor manejo de recursos.

Existe una pérdida del ejercicio antes del impuesto a la renta, y después de las obligaciones fiscales, esto se debe a que la empresa no ha culminado su etapa de madurez y por ende los resultados no son positivos.



✍

En lo que respecta a obligaciones con el Servicio de Rentas Internas, para el pago del Impuesto a la Renta para el año 2011, se debe aplicar el impuesto mínimo en función al anticipo calculado en el 2010, valor que se refleja en el Resultado Neto del Ejercicio.

POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO

La empresa en el ejercicio económico 2012, realizará una construcción adicional, para su posterior arrendamiento.

En base a esta nueva etapa, se recalculará el valor de arrendamiento lo que mejorará los ingresos de Cavstates.

Al ser este un año en el que la empresa aplicará las Normas Internacionales de Información Financiera, esto dará como resultado un mayor control en sus activos y por ende en el manejo presupuestario para la adquisición de activos fijos, inventarios y su valoración.

ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

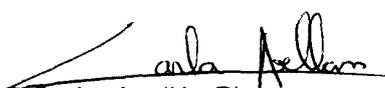
A este respecto, debemos informar que nuestra empresa, en el desarrollo de sus actividades, siempre ha dado y seguirá dando cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Dejamos constancia de nuestro reconocimiento a los señores accionistas por la confianza recibida.

Corresponde a ustedes señores accionistas pronunciarse en esta Junta General Ordinaria sobre el presente informe, el de los Auditores Externos, el del Comisario, sobre el balance de situación financiera y estado de resultados del ejercicio económico 2011; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

Quito, Marzo 20 del 2012


Carla Avellán Pinto.
CAVSTATES S.A.
PRESIDENTE EJECUTIVO.

